الملحق (٣)
("الدفعات الإيجارية")

١- مدة الإجارة : .... سنوات من تاريخ التسليم (وتدخل فيها فترة السماح إن وجدت)، (وإذا تم الاتفاق على تاريخ جديد للتسليم لاحق لتاريخ التسليم أدناه ، فإن مدة الإجارة والفترة الايجارية الأولي (وأية فترات لاحقة إن لزم ذلك) تنقص بمقدار المدة التى تأجل إليها تاريخ التسليم من غير إنقاص للدفعات الايجارية بسبب ذلك)

٢- تاريخ التسليم : ../../...٢ .

٣- الفترة الإيجارية:

٤- الغرض :

٥- فترة السماح :

٦- الدفعات الإيجارية

- **<u>الدفعات الإيجارية</u>** : عدد .... دفعة (شهرية/ربع سنوية/نصف سنوية) تُدفع (مقدماً في بداية كل فترة أجرة / مؤخراً في نهاية كل فترة أجرة) اعتباراً من .... وذلك كالتالي

١- الدفعات الايجارية المعجلة : يلتزم المستأجر ، اعتباراً من تاريخ توقيع العقد وحتى تاريخ التسليم الفعلي للعين المؤجرة ، بسداد دفعات إيجارية معجلة تكون قيمة كل "دفعة إيجارية معجلة" عبارة عن مبلغ الدفعة الإيجارية مخصوماً منه قيمة العنصر الثابت

٢- الدفعة الإيجارية الأولى (وهي أجرة الفترة الإيجارية الأولي) والتى تتكون من :

  ١. المبلغ الأساسي وقدره .... ويقسم على عدد ...... قسط (عنصر ثابت)ة يستحق أولها في ....

  ٢. بالإضافة إلى مبلغ قدره ....

٣- ابتداءً من الدفعة الإيجارية الثانية تتكون كل دفعة إيجارية من : العنصر المتغير (والذي يتم احتسابه وفقاً للفقرتين "٥"، و"٦" أدناه) بالإضافة إلى العنصر الثابت

٤- تواريخ سداد الدفعات الإيجارية ابتداءً من الدفعة الإيجارية الثانية : يتم سداد كل دفعة من الدفعات الإيجارية ....

٥- العنصر المتغير:

أ- تتم مراجعة النسبة التى يحتسب علي أساسها العنصر المتغير في أجرة كل فترة إيجارية (عدا فترة الأجرة الأولي) في تاريخ مراجعة الأجرة ، ويتم حسابها وفقاً للفقرة (٥-ب) أدناه.

ب- تكون قيمة العنصر المتغير في الدفعة الإيجارية الثانية وجميع الدفعات الإيجارية اللاحقة مساوية لـ :

- ناتج ضرب ما هو مستحق من المبلغ الأساسي (في تاريخ انتهاء الفترة الإيجارية) في إجمالي:
  - نسبة .....% سنويا
  - .... " لفترة الأجرة (عدا فترة الأجرة الأولي)،

  مضروباً في عدد أيام الفترة الإيجارية ، مقسوماً على ٣٦٠

"متوسط سعر الكوريدور" يعنى متوسط سعرى الإيداع والإقتراض لدى البنك المركزى المصرى لفترة سابقة مساوية لفترة الأجرة ، وهو المسجل فى تاريخ مراجعة الأجرة أى فى يوم العمل السابق لليوم الأول من فترة الأجرة التى تتم مراجعة وتحديد أجرتها (ولا يؤخذ فى الإعتبار أى تغير يطرأ عليه بعد ذلك خلال فترة الأجرة حيث تكون أجرة كل فترة أجرة ثابتة خلال فترة الأجرة نفسها)

ت- لن يزيد العنصر المتغير في أي دفعة إيجارية على نسبة ....% (..........بالمائة) من

ث- لن يقل إجمالى النسبة المضروبة فى المبلغ الأساسى عن ..... % (........ بالمائة).

ج- العنصر المتغير الذي يخص العنصر الثابت الذي لم يدفع عن فترات سابقة يأخذ حكم المنصوص عليه في المادة (٢-٣) ويصرف في الخيرات.

ح- في حالة تثبيت الدفعة الايجارية وتغير مكونات العنصر المتغير فإن آخر دفعة ايجارية ستنقص أو تزاد لتسوية الفرق حسب الحالة أو تزاد دفعة ايجارية آخري تستحق في نهاية فترة إضافية مساوية من حيث المدة لآخر فترة إيجاريه وتعتبر هي الدفعة الأخيرة

٦- **<u>العنصر التكميلي:</u>**

يقوم المؤجر بإرسال إشعار بأجرة الفترة الإيجارية التالية قبل بدايتها وذلك في تاريخ مراجعة الأجرة يدخل في عناصر احتسابها "العنصر التكميلي" والذي يضاف إلى قيمة العنصر المتغير أعلاه، باعتباره جزء منه، ويكون للمستأجر الحق في قبول أو رفض إضافة العنصر التكميلي إلى الأجرة وفي حال رفض المستأجر إضافة العنصر التكميلي فيكون في حالة إخلال بالتزاماته بموجب هذا العقد وتسري عليه أحكام الفقرة (٧-٢-٢).

٧- **<u>تعديل أساس حساب العنصر المتغير:</u>**

أ) على المؤجر إذا قرر أن الوسائل المتوافرة قد أصبحت غير كافية لتحديد سعر الكوريدور أن يخطر المستأجر بذلك.

ب) على المؤجر والمستأجر، خلال عشرة (١٠) أيام عمل من تسلم المستأجر للإخطار المذكور في الفقرة السابقة، التفاوض لمدة لا تزيد على ثلاثين (٣٠) يوماً للاتفاق على أساس بديل لحساب العنصر المتغير.

ت) قد يشمل الأساس البديل وسيلة مختلفة لحساب العنصر المتغير أو فترات أجرة بديلة شريطة المحافظة على معدل العنصر المتغير المتفق عليه في هذا العقد.

ث) يكون أي أساس بديل لحساب العنصر المتغير يحدد على الوجه السالف الذكر ملزماً للمستأجر والمؤجر وجزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

- يلتزم المستأجر بسداد اية عمولات أو مصروفات إدارية

الملحق (٤)

"اخطار تسليم العين المؤجرة"

(بالبريد المسجل)

التاريخ :

السادة : شركة /

اشارة الى عقد الإجارة المبرم بيننا بتاريخ / / بخصوص العين المؤجرة لكم بالمواصفات المذكورة بالكشف المرفق ، وحيث أن العين المؤجرة صالحة للانتفاع بها دون أى مانع يعوق ذلك لذا فاننا - وبموجب هذا الإخطار - نخطركم بالآتى:

أ) بأن العين المؤجرة بالمواصفات المتفق عليها بعقد الإجارة أعلاه والمحددة بالكشف المرفق والتى تحت تصرفكم تعتبر مسلمة لكم بتاريخ .... وفقا للمدة والشروط المحددة فى عقد الاجارة .

ب) وبما أن العين المؤجرة تعتبر مُسلمة لكم بتاريخ التسليم المذكور أعلاه فقد وافقنا على أن تكون الإجارة اعتباراً من هذا التاريخ إجارة معينه تسرى عليها أحكام الإجارة المعينة.

ت) يعتبر هذا الإخطار وما جاء أعلاه مقبولاً منكم مالم يردنا إعتراض من طرفكم خلال أسبوع من تاريخ تسلمكم هذا الإخطار .

الاسم : ....

التوقيع : ....